

부산고등법원(울산) 2022. 11. 30 선고 2021나10346 판결 [(울산) 계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

부산고등법원(울산) 2022. 11. 30 선고 2021나10346 판결

울산지방법원 2021. 7. 8 선고 2020가합12963 판결

전문

원고, 항소인주식회사 A

소송대리인 변호사 정희권

피고, 피항소인B

소송대리인 법무법인 경우

담당변호사 윤희상

변론 종결2022. 10. 26.

판결 선고2022. 11. 30.

제1심판결울산지방법원 2021. 7. 8. 선고 2020가합12963 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 104,775,000원 및 이에 대하여 2020. 2. 14.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 청구취지를 감축하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소하고, 청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 관광지개발업 등을 영업으로 하는 법인이고, 피고는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자였던 자이다.

나. 원고가 이 사건 토지 일대에서 'C유원지'를 개발하고 이를 운영할 목적으로 2006. 10.경 피고로부터 이 사건 토지를 매매대금 1,047,750,000원에 매수하기로 하여 피고와 사이에 아래와 같은 내용의 매매계약(갑 제3호증, 이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고는 2006. 10. 11. 원고로부터 계약금 104,775,000원을 수령하였다.

1. 부동산의 표시

울산광역시 북구 D 임야 2645㎡², E 임야 1973㎡²

2. 계약내용

제2조 부동산을 매매함에 있어 매수인은 매도인에게 아래와 같이 매매대금을 지불하기로 한다.

총대금	금 1,047,750,000원
계약금	금 104,775,000원은 제4조 2)항의 방법으로 지불한다.
잔금	금 942,975,000원은 2006년 12월 31.일 지불한다.

제3조 계약의 개요

본 계약은 매수인이 울산 "C유원지" 개발사업을 하기 위해 매입하는 토지이므로 별첨 토지의 70% 이상을 매입하여야만 사업 시행을 할 수 있으므로 해당 토지를 동시에 계약하는 방법으로 본 계약이 체결되었다.

제4조 계약의 추진 방법

2) 매도인은 본 계약의 계약금을 수령하기 위하여 매수인에게 하기 은행계좌번호를 제공하며, 매수인은 본 계약서에 서명 날인한 후 토지의 토지주들과 70% 이상의 합의를 종료하면 종료한 날로부터 3주 내에 하기 매수인의 은행 계좌에 송금한다.

* 2006. 10. 11.까지 계약금 미지급 시 본 계약은 무효로 한다.

6) 본 계약을 체결한 후 상호주의에 의해 매수자가 매도자에게 잔금을 지불하지 않을 경우 그에 관한 매매잔금 이행 청구 소송을 매도자는 할 수 있으며, 매수자는 그에 관한 손실 배상은 물론 이익을 제기할 수 없다.

※ 잔금 기일을 이행 못 하면 계약금은 매도인에게 귀속되며, 이에 매수인은 어떠한 이익을 제기할 수 없다.

제5조 계약의 승계

1) 매수자는 본 계약 토지에 유원지개발사업을 하기 위하여 특별목적법인을 설립할 수 있으므로 본 계약 후 매매계약 잔여금은 특별목적법인 명의 또는 제3자의 명의로 송금할 수 있으며, 매도자는 그에 관한 이익을 제기할 수 없으며, 등기이전서류는 매수자가 원하는 자의 명의로 발급해 주며, 추후 최종 매수자 명의로 계약서를 재작성하여 토지거래허가를 받는다.

다. 원고는 잔금지급기일인 2006. 12. 31.까지 피고에게 잔금 942,975,000원을 지급하지 않았고, 이에 피고는 2007. 1. 23.과 2007. 9. 12. 2차례에 걸쳐 원고에게 잔금미지급을 이유로 계약해제를 통보하는 내용의 내용증명을 발송하여 그 무렵 원고에게 도달하였다.

라. 원고는 2007. 9. 17.경 잔금미지급 사실을 시인하면서 '늦어도 2007. 10. 초순쯤에는 잔금을 지급할 수 있으니 약 1개월 정도만 기다려 달라'는 내용의 내용증명을 피고에게 발송하였다. 피고는 2007. 9. 27.경 원고가 보낸 서신을 잘 받았으나 위 시기까지 원고의 계약 이행(잔금 지급 등)이 되지

않았으므로 최종적으로 계약 해제를 통보하며, 이 사건 토지의 매매입 의사가 있다면 협의하여 다시 계약을 체결하겠다는 내용의 내용증명을 원고에게 발송하여 그 무렵 원고에게 도달하였다.

마. 피고가 2007. 9. 27.경 원고에게 위와 같이 내용증명을 발송한 이후 원고가 피고에게 잔금 942,975,000원을 실제로 지급하거나 지급 의사가 있음을 통보한 사실은 없다. 이후 피고는 2020. 1. 8. 및 2020. 2. 14. 이 사건 토지에 관하여 주식회사 F에게 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

바. 이 사건 토지는 2005. 1.부터 토지거래허가구역으로 지정된 후 여러 차례 재지정되었고, 현재까지 계속해서 토지거래허가구역으로 지정되어 있다. 원고는 2009년까지 이 사건 토지를 포함하여 토지거래허가구역으로 지정되어 있는 울산 북구 J동 일원의 다른 토지들의 지주들과 사이에 그 토지들을 매수하는 계약을 체결하였지만, 실제로 이 사건 토지를 포함하여 위와 같이 매수한 토지들에 관하여 울산광역시시장으로부터 토지거래허가를 받은 사실은 없다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 12, 13호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2, 6, 7호증의 각 기재, 제1심 법원의 울산광역시 북구청에 대한 사실조회회신결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

이 사건 매매계약은 토지거래허가구역으로 지정된 토지에 관한 매매계약으로서 원고와 피고 모두 토지거래허가를 받지 않아 유동적 무효의 상태에 있었는데, 피고가 2020년경 주식회사 F에게 이 사건 토지를 처분함으로써 토지거래허가신청절차에 협력하지 않을 뜻을 명백히 표시하였으므로, 그에 따라 확정적으로 무효가 되었다. 이 사건 매매계약이 확정적으로 무효가 된 이상 원고가 피고에게 지급한 계약금은 피고의 부당이득이 되었으므로, 피고는 원고에게 계약금 104,775,000원을 부당이득으로 반환해야 한다.

나. 판단

1) 토지거래허가구역 내의 토지에 대한 매매계약은 관할 관청으로부터 토지거래허가를 받기까지는 이른바 유동적 무효 상태에 있다고 보아야 하고, 당사자 사이에서는 그 계약이 효력이 있는 것으로

완성될 수 있도록 서로 협력할 의무가 있으므로, 유동적 무효 상태의 매매계약을 체결하고 이에 기하여 임의로 지급한 계약금 등은 그 계약이 유동적 무효 상태로 있는 한 이를 부당이득으로서 반환을 구할 수는 없고, 유동적 무효 상태가 확정적으로 무효가 되었을 때 비로소 부당이득으로 그 반환을 구할 수 있다(대법원 1996. 11. 22. 선고 96다31703 판결 등 참조). 다만 이러한 유동적 무효 상태의 계약은 관할 도지사에 의한 불허가처분이 있을 때뿐만 아니라 당사자 쌍방이 허가신청 협력의무의 이행거절 의사를 명백히 표시한 경우에는 허가 전 거래계약관계, 즉 계약의 유동적 무효 상태가 더 이상 지속한다고 볼 수 없고 그 계약관계는 확정적으로 무효라고 인정되는 상태에 이른다고 할 것이다(대법원 1998. 3. 27. 선고 97다36996 판결 등 참조).

2) 위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 위 인정사실에 의하면 피고는 원고에게 2007. 9. 27.자 내용증명을 통해 원고의 잔금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약의 해제 의사를 표시하였으며, 이는 피고가 이 사건 매매계약을 이행하지 아니할 의사를 명백하고 최종적으로 표시한 것으로 평가할 수 있고, 원고는 그 후에 원고가 스스로 밝힌 잔금의 최종 기한인 2007. 10. 17.경¹⁾ 까지도 피고에게 이 사건 매매계약상 약정된 잔금을 지급하지 못하였으며, 그 이후에도 피고에게 잔금 지급이나 이행제공 내지 토지거래허가신청을 위한 협력의무 촉구 등 이 사건 매매계약의 효력을 유지하기 위해 필요한 조치들을 한 사실이 없다²⁾ (피고의 위 내용증명 발송 이후 피고의 주식회사 F에 대한 이 사건 토지 매도 행위 전까지 10년 이상 원고와 피고 모두 이 사건 매매계약과 관련하여 이행이나 이행청구 등 어떠한 조치도 서로에게 취한 적이 없다). 그렇다면 원고와 피고는 피고의 2007. 9. 27.경 내용증명을 통한 해제 의사표시가 원고에게 도달되었을 때 또는 적어도 원고가 그와 같은 의사표시를 통보받은 후에 자신이 밝힌 잔금의 최종기한인 2007. 10. 17.경이 도과할 때까지 잔금을 지급하지 못하였을 때 쌍방 모두 이 사건 매매계약에 기한 토지거래허가신청을 위한 협력의무를 이행하지 않을 의사를 명백히 표시하였다고 봄이 타당하므로, 이 사건 매매계약은 그 무렵 확정적으로 무효 상태가 되었다고 보아야 한다. 이 사건 매매계약이 확정적으로 무효가 된 이상 원고는 일응 피고에게 지급하였던 계약금 104,775,000원에 대하여 부당이득으로 반환을 구할 권리가 있으므로, 원고의 부당이득반환청구권은 2007. 10. 17.경 성립하였다고 봄이 타당하다. [피고는 이 사건 매매계약서 제4조 6)항에 기재된 특약사항(잔금 미지급시 계약금의 원고 귀속)을

근거로 원고의 계약금 반환청구를 거절하고 있는데, 위 특약사항은 원고의 잔금 미지급에 관한 위약금 약정으로서 유동적 무효 상태에 있는 매매계약에서 당사자 일방이 상대방에게 매매계약에 따른 이행청구를 담보하는 것에 해당하여, 이 사건 매매계약과 분리되는 별도의 약정이라고 보기는 어려워 보이고, 이 사건 매매계약이 확정적으로 무효가 된 이상 그 매매계약상 내용으로 들어가 있는 그 위약금 약정의 효력이 별도로 인정된다고 보기는 어렵다.]

3. 피고의 소멸시효 항변에 관한 판단

피고는 설령 원고가 주장하는 계약금 상당의 부당이득반환청구권이 발생하였다고 하더라도, 이 사건 매매계약이 확정적으로 무효가 된 2007. 9. 17.경 또는 2007. 10. 17.경부터 10년의 시효기간이 도과하였으므로, 위 부당이득반환청구권이 소멸되었다고 항변한다.

살피건대, 채권은 10년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성되고(민법 제162조 제1항), 객관적으로 권리가 발생하여 그 권리를 행사할 수 있는 때부터 소멸시효가 진행하는데(민법 제166조 제1항), 원고의 위 부당이득반환청구권은 기한의 정함이 없는 채권에 해당하고, 앞서 본 바와 같이 그 채권의 성립시로 볼 수 있는 2007. 10. 17.경부터 소멸시효가 진행된다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 계약금 부당이득반환청구권은 2007. 10. 17.경부터 시효기간이 진행되었고, 원고는 그로부터 10년의 기간이 도과한 2020. 5. 15.에 이르러서야 이 사건 소를 제기하면서 위 부당이득반환청구권을 행사하였음은 이 법원에 현저하다.

그렇다면 원고의 위 부당이득반환청구권은 시효기간의 도과로 소멸하였다고 봄이 타당하므로, 피고의 위 항변은 이유 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박해빈

판사반병동

판사유정우

별지

2007. 9. 17.경으로부터 1달의 기간이 만료하는 날이다.

2) 원고는 2007. 10.경 이후에도 토지 매입, 설계용역계약서 작성 등 유원지 개발사업 진행을 위한 외부적 활동을 하였으므로, 이 사건 매매계약을 유지하기 위한 노력을 기울였다고 주장하나, 그와 같은 활동은 이 사건 매매계약 자체의 의무 이행과는 무관한 활동으로 보이고, 피고에게 토지거래허가신청을 위한 협력의무를 요청한 적은 없는 사실은 부정하지 못하고 있다. 원고가 피고에게 당초 약정한 잔금도 지급하지 못한 채 위와 같은 협력의무를 요청하지 않은 것은 원고 역시 이 사건 매매계약에 따른 의무를 이행하려는 의사가 있지 않았음을 추단할 수 있는 정황이라고 봄이 타당하다.